



北京市炜衡律师事务所关于
2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)
资金调整
之
法律意见书

地址：北京市海淀区北四环西路 66 号中国技术交易大厦 A 座 16 层
电话：010-62684688 传真：010-62684288
网址：<http://www.whlaw.cn/>





目 录

释 义.....	2
第一部分 声明事项.....	4
第二部分 正文.....	6
一、项目概况.....	6
（一）债券发行及资金调整情况.....	6
（二）资金调整政府审批情况.....	7
二、项目土地情况.....	8
三、土地储备机构的主体资格.....	8
四、项目收益融资平衡情况.....	9
五、中介服务机构及发行文件.....	10
（一）审计机构及专项评价报告.....	10
（二）法律顾问机构及法律意见书.....	11
六、法律风险提示.....	12
七、结论性法律意见.....	13

释 义

除非文义另有所指，本法律意见书中以下词语具有下述涵义：

实施机构/琼海市土地储备整理交易中心	指	琼海市土地储备整理交易中心
本次资金调整	指	2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整
《收益与融资平衡方案》	指	《2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整项目收益与融资自求平衡方案》
《专项评价报告》	指	《2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《土储债管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017] 62 号)
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》(国土资规[2017] 17 号)
《专项债务预算管理办法》	指	《地方政府专项债务预算管理办法》(财库[2016] 155 号)
《土储资金管理办法》	指	《土地储备资金财务管理办法》(财综[2018] 8 号文)
兴华会所	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
本所	指	北京市炜衡律师事务所
本所律师	指	在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师
本法律意见书	指	《北京市炜衡律师事务所关于 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整之法律意见书》
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

**北京市炜衡律师事务所关于
2017年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整之
法律意见书**

编号: WHBJ-C-AOL-2022-01-07

致: 琼海市土地储备整理交易中心

北京市炜衡律师事务所(以下简称“本所”)接受琼海市土地储备整理交易中心之委托,担任琼海市土地储备整理交易中心关于2017年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整项目的专项法律顾问。

为完成委托事项,本所及经办律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)、《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预〔2017〕62号)、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财库〔2016〕155号)、《关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》(财综〔2018〕8号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号)、《财政部关于印发<地方政府债券信息公开办法>(试行)的通知》(财预〔2018〕209号)、《海南省土地储备整理管理暂行办法》等有关法律、法规、规章及规范性文件的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就本次资金调整涉及的相关事宜出具本法律意见书。

第一部分 声明事项

关于本法律意见书，本所及本所律师作如下声明：

1、本所及本所律师依据现行有效的法律、法规、规章以及规范性文件的有关规定和本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次资金调整相关情况进行了核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、为出具本法律意见书，本所律师向琼海市土地储备整理交易中心提供了应向本所律师提供的资料清单，并得到了琼海市土地储备整理交易中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础，本所律师还就本项目所涉及的有关问题向琼海市土地储备整理交易中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、琼海市土地储备整理交易中心保证其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的与本次资金调整相关的信息、资料的真实性、准确性、完整性的承诺，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性依法承担个别及连带法律责任；琼海市土地储备整理交易中心保证所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

4、本所及本所律师系根据本法律意见书签署日以前已发生或存在的事实并基于本所律师对该事实的了解及对现行有效的有关法律、法规、规章及规范性文件的理解发表法律意见，对于对本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事项，本所及本所律师依赖有关政府部门、琼海市土地储备整理交易中心或者其他有关单位或人士出具的意见、说明或其他证明文件作出确认和判断。

5、本法律意见书仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、专项评价报告、资产评估报告、项目收益与融资平衡等非法律专业事项发表意见，在本法律意见书中对有关审计、专项评价报告、资产评估报告、项目收益与融资平衡等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实和准确性作出任何明示或默示保证，本所及本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本法律意见书仅作为本次资金调整项目使用，非经本所及本所律师事先书面同意，不得用作其他目的和用途。

第二部分 正文

一、项目概况

(一) 债券发行及资金调整情况

根据 2017 年 11 月 14 日海南省财政厅“2017 年海南省海南省政府土地储备专项债券发行结果的公告”，海南省政府于 2017 年 11 月发行了 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）发行规模为 10.00 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。债券期限为 5 年，利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通，债券到期后一次性偿还本金。

已发行的 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）概况

债券名称	2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）
发行规模	10.00 亿元
债券期限	5 年期
债券利率	4.49%
付息方式	利息每年支付一次，债券最后一期利息随本金一起支付
债券到期日	2022 年 11 月 15 日
上市流通安排	于上市日（即招标日后第 3 个工作日）起，按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通

根据《2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整项目收益与融资自求平衡方案》，并经本所律师核查，2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）发行规模为 10.00 亿元，债券资金已支出 79,592.49 万元，债券资金结余 20,407.51 万元，拟将结余资金 6,950.02 万元调整至博鳌镇土地收储项目使用，具体结余资金项目调整情况明细表如下：

2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）结余资金项目调整情况明细表

单位：万元

序号	单位名称	项目名称	原金额	调整金额	调整后金额
1	琼海市土地储备整理交易中心	博鳌乐城国际医疗旅游先行区前期土地收储资金	20,407.51	-6,095.02	14,312.49
2	博鳌镇	博鳌镇土地收储项目	-	6,950.02	6,950.02
合计:			20,407.51	-	20,407.51

本次拟调整土地储备专项债券项目为琼海市博鳌镇土地收储项目，其中涉及2宗地块，收储土地820.58亩，均位于琼海市博鳌镇。项目收储完成后，规划后预计可出让土地530.00亩，规划土地性质为商业用地，项目具体情况如下：

琼海市土地储备项目情况明细表

序号	项目名称	地块名称	所属区域	拟收储面积 (亩)	地块简要介绍
1	博鳌镇土地收储项目	琼海 B2008017 号 地块	琼海市博 鳌镇	623.33	拟收储面积 623.33 亩，新增建设用地 122.93 亩，农用地面积 122.93 亩，耕地面积 101.17 亩，规划后预计可出让面积 430 亩，已签订《征收土地协议书》，正在开展房屋拆迁工作。
2		博鳌新移民安置区项目	琼海市博 鳌镇	197.25	拟收储面积 197.25 亩，规划后预计可出让面积 100 亩，已签订《征收土地协议书》，正在开展房屋拆迁工作。
合计:				820.58	-

(二) 资金调整项目政府审批情况

2021年9月5日，琼海市财政局《关于2017年度债券结余资金调整安排的请示》，琼海市土地储备整理交易中心“博鳌乐城国际医疗旅游先行区前期土地收储资金”预算安排20407.51万元，本次拟调减20407.51万元。调整4个项目，其中，博鳌镇“博鳌镇土地收储项目”本次拟安排调增6950.02万元。

2021年9月6日，琼海市人民政府《关于2017年度债券结余资金调整安排的函》海府函[2021]742号，琼海市土地储备整理交易中心“博鳌乐城国际医疗旅游先行区前期土地收储资金”预算安排20407.51万元，本次拟调减20407.51

万元。调整 4 个项目，其中，博鳌镇“博鳌镇土地收储项目”本次拟安排调增 6950.02 万元。

2021 年 10 月 23 日，海南省政府批示同意省财政厅《关于调整海口市和琼海市以前年度专项债券项目的请示》，琼海市将 2.04 亿元专项债券调整用于 4 个符合使用规定的项目。

二、项目土地情况

2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)调整资金计划用于博鳌镇土地收储项目，其包括“琼海 B2008017 号地块”与“博鳌新移民安置区项目”两个项目，土地储备项目的基本情况如下：

1、琼海 B2008017 号地块

琼海 B2008017 号地块，该项目地块位于琼海市博鳌镇，拟收储面积 623.33 亩，新增建设用地 122.93 亩，农用地面积 122.93 亩，耕地面积 101.17 亩，规划后预计可出让面积 430 亩，已签订《征收土地协议书》，正在开展房屋拆迁工作。

2、博鳌新移民安置区项目

博鳌新移民安置区项目，该项目地块位于琼海市博鳌镇，拟收储面积 197.25 亩，规划后预计可出让面积 100 亩，已签订《征收土地协议书》，正在开展房屋拆迁工作。

综上，本所律师认为，本次债券募投项目土地已经琼海市财政局报琼海市政府并经过省政府批示同意，符合《土地储备管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

三、土地储备机构的主体资格

本次资金调整项目的实施机构是琼海市土地储备整理交易中心，根据其现持有的海南省事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，琼海市土地储备整理交易中心的基本情况如下：

名 称	琼海市土地储备整理交易中心
-----	---------------

统一社会信用代码	12468872742586661P
宗旨和业务范围	利用土地储备整理专项资金对政府征用、回收、收购的土地进行评估、整理与储备储备土地交易管理储备土地交易服务国有土地使用权招标、拍卖、挂牌交易
住 所	海南省琼海市嘉积镇金海北路 39 号 305 室
法定代表人	王下
开办资金	2660.7 万元
有效期	自 2017 年 07 月 13 日至 2022 年 07 月 13 日
登记管理机关	琼海市事业单位登记管理局

根据《自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2020 年版）》的通知》（自然资办函〔2020〕827 号），琼海市土地储备整理交易中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC469002。

综上，本所律师认为，琼海市土地储备整理交易中心系经政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已列入自然资源主管部门颁布的土地储备机构名录，具备承担土地储备工作的主体资格，符合《管理办法》第二条第二款：“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”之规定。

四、项目收益融资平衡情况

1、资金筹措与财务费用

项目拟通过土地出让、发行项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“专项债券”）和政府财政资金统筹筹集。投资总额为 25,725.96 万元，发行债券融资 6,950.02 万元，约占投资总额的 27.02%；其余 18,775.94 万元，通过政府财政资金统筹安排，已于 2021 年拨付 18,775.94 万元。该专项债券期限为 5 年，年利率 4.49%。发行成本为债券发行金额的 0.11%。

2、资金平衡情况

根据《收益与融资平衡方案》，“在该项目专项债券存续期间项目资金平衡状况较好。该项目专项债券到期还本付息后，期末资金余额为 56,616.77 万元。在专项债券存续期间，土地出让收入为 106,000.00 万元，上缴或扣除的土地收益 40,865.26 万元，扣除债券发行成本 7.65 万元，可用于偿还债券本息的资金余额为 65,127.09 万元。该项目本息覆盖倍数可达 7.65 倍”。

综上，本所律师认为，发行人将本次债券调整资金用琼海 B2008017 号地块与博鳌新移民安置区项目，本项目范围内的项目专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡”，符合《债务预算管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的规定和要求。

五、中介服务机构及发行文件

（一）审计机构及专项评价报告

1、审计机构

兴华会所为发行人本期债券资金调整的专项评价机构出具了《专项评价报告》，根据其持有的北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》，其基本情况如下：

名 称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	911101020855463270
类 型	特殊普通合伙企业
主要营业场所	北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间
执行事务合伙人	张恩军
营业期限	2013 年 11 月 22 日至 2063 年 11 月 21 日
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会

	计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
--	---

兴华会所现持有北京市财政局于2019年8月16日核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为：11000010，批准执业文号为：京财会许可（2013）0060号。

综上，本所律师认为，兴华会所为在中国境内依法设立合法存续的特殊普通合伙企业，具有从事会计评价咨询等有关服务的资质，具备为发行人本期债券发行提供财务评价咨询服务的主体资格。

2、专项评价报告

兴华会所出具了《2017年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，对本期债券资金调整项目的总体评价认为：“2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）资金调整项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡”。

（二）法律顾问机构及法律意见书

1、法律顾问机构

本所作为本期债券资金调整项目的专项法律顾问，为发行人本期债券资金调整项目出具了本法律意见书，根据本所现持有的北京市司法局于2016年8月2日核发的《律师事务所执业许可证》（批准文号为：京司发【1995】86号），并经本所律师登录北京市司法局网络公示系统查询，截止本法律意见书出具日，本所的基本情况如下：

名 称	北京市炜衡律师事务所
统一社会信用代码	31110000E000163031
组织形式	特殊普通合伙

住 所	北京市海淀区北四环西路 66 号第三极写字楼 A 座 16 层
负责人	张小炜
主管机关	海淀区司法局

2、法律意见书

本法律意见书由两名经办律师签字并加盖律所公章,在本法律意见书上签字的两位律师均具备相应的从业资格。

综上,本所律师认为,为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

六、法律风险提示

(一) 征地拆迁风险

受到征地拆迁进程的影响,土地供应进程可能无法按照计划进行,进而会影响本次债券还本付息。

(二) 审批手续延期风险

本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期审批手续,尚待按照《土地储备管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

(三) 利率波动风险

本次债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

(四) 流动性风险

本次专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通,银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场

资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（五）政策风险

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

（六）流程风险

由于土地储备涉及的情况较为复杂，审批程序包括立项、规划、征地、拆迁、土地招拍挂等环节，项目存在是否能够顺利执行的风险。

七、结论性法律意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次专项债券资金调整已经过海南省政府批准，资金额度在海南省财政厅核准的年度债券资金分配指标额度内，且资金仍专项用于土地储备，符合《专项债务预算管理办法》、《土储债管理办法》关于额度管理、资金用途等相关规定。

（二）本次债券对应土地项目实施主体为纳入国土资源部名录管理的琼海市土地储备整理交易中心，其具备承担土地储备工作的主体资格，符合《土地储备管理办法》及《土储债管理办法》关于实施主体资格之规定，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（三）本次债券募投项目已经琼海市财政局报琼海市政府并经过省政府批示同意，符合《土地储备管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（四）本次债券的土地储备项目收益可以覆盖债券本息，能够满足土地储备专项债券的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡，符合《土储债管理办法》、《土地储备管理办法》、《土储资金管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（五）为本次资金调整提供专项服务的法律服务机构、专项评价机构均具备相应主体资格与从业资质，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上，本所律师认为，本次资金调整债券对应的投资项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，本次债券调整不存在实质性法律障碍。

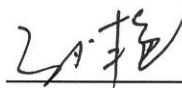
本法律意见书正本一式六份，无副本，经本所经办律师签字并加盖公章后生效。

(以下无正文，为本法律意见书签署页)

(本页无正文, 为《北京市炜衡律师事务所关于2017年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)资金调整之法律意见书》的签署页)



经办律师: 
陈建荣

经办律师: 
孙 艳

2022年1月7日